

**TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO CALABRIA
SEZIONE FALLIMENTARE**

CONDORDATO PREVENTIVO

Procedura n. 4/2017

Giudice: DOTT. SSA TIZIANA DRAGO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

“quantificazione delle spese necessarie per le eventuali riparazioni e/o riattivazione degli impianti presenti all'interno dell'immobile denominato Hotel De La Ville, funzionali all'esercizio dell'attività alberghiera, nonché per la determinazione del più probabile valore di mercato inerente i canoni di affitto”.

Arch. Michele Favano



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell.

347.4299112

Email: studiotecnicofavano@alice.it

Pec: arch.michelefavano@pec.it

TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO CALABRIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

SEZIONE FALLIMENTARE

CONDORDATO PREVENTIVO

N. 4/2017

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Giudice: DOTT. SSA TIZIANA DRAGO

Commissario Giudiziale: AVV. MARIA MARTINO

Liquidatore Giudiziale: AVV. TERESA MORELLO

INDICE GENERALE

1. Premessa.....pag. 2
2. Sopralluoghi, accertamenti ed ispezioni..... pag. 3
3. Descrizione del Cespite..... pag. 5
4. Quantificazione delle spese necessarie per le eventuali riparazioni e/o riattivazione degli impianti.....pag.10
5. Determinazione del più probabile valore di mercato inerente i canoni di affitto..... pag. 12
6. Conclusioni..... pag. 14



1. PREMESSA

L'anno 2019, il giorno 10 del mese di Aprile, l'Ill.mo G.D. Dott.ssa Tiziana Drago, a seguito di istanza avanzata dal Liquidatore Giudiziale Avv. Teresa Morello, conferiva al sottoscritto l'incarico di C.T.U. (all.1), nell'ambito della procedura di Concordato Preventivo promossa dalla società [REDACTED]

[REDACTED], al fine di **"quantificare le spese necessarie per le eventuali riparazioni e/o riattivazione degli impianti presenti all'interno del predetto immobile, funzionali all'esercizio dell'attività alberghiera, nonché per la determinazione del più probabile valore di mercato inerente i canoni di affitto"**.

Accettato l'incarico, il sottoscritto CTU provvedeva ad esaminare la CTU di stima dal medesimo redatta in data 05.09.2018, già agli atti della procedura, e successivamente a ritirare ulteriore eventuale documentazione necessaria inerente alla procedura presso il Liquidatore Avv. Teresa Morello.

Lo svolgimento dell'incarico, nello specifico, è suddiviso in due fasi, la prima concernente la quantificazione delle spese necessarie per le eventuali riparazioni e/o riattivazione degli impianti idraulici, elettrici e speciali presenti all'interno del cespite denominato "Hotel de la Ville" nonché le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria per la messa in pristino dello stesso, e la seconda relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato inerente il canone di locazione dell'immobile di proprietà della [REDACTED], preceduto da opportune ed approfondite indagini di mercato al fine di avere un valore attendibile di riferimento.



2. SOPRALLUOGHI, ACCERTAMENTI ED ISPEZIONI

Ricevuto l'incarico, veniva fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 02 maggio 2019 alle ore 15.30 direttamente presso i luoghi oggetto di verifica e stima siti in Via Zanotti Bianco di Villa San Giovanni (RC), così come si evince dal primo verbale redatto e composto nella sua totalità di n.1 pagina, regolarmente sottoscritta e firmata dai presenti e che si allega alla presente perizia (all. 2). Alla data convenuta, erano presenti, oltre al sottoscritto CTU nominato Arch. Michele Favano, l'Avv. Maria Martino, nella qualità di Commissario Giudiziale, e l'avv. Teresa Morello nella qualità di Liquidatore Giudiziale. Assieme ai predetti, erano presenti il sig. Guarnaccia Natale il quale ha consentito l'accesso ai locali e gli impiantisti specializzati invitati dallo scrivente CTU.

Alla presenza dei sopra citati soggetti, si provvedeva ad effettuare uno scrupoloso sopralluogo delle aree interne ed esterne del cespite oggetto di verifica, con ispezione circostanziata e rilievi fotografici.

Nello specifico assieme agli impiantisti si è proceduto a verificare l'impianto di climatizzazione, l'impianto elettrico, l'impianto idraulico, l'impianto antincendio, l'impianto ascensore, l'impianto UTA ed infine l'impianto TV-SAT.

Emersa quindi la necessità di approfondire le indagini in loco alla luce delle determinazioni desunte dal particolare sopralluogo, tali preliminari operazioni di sopralluogo si chiudevano regolarmente alle ore 16.45, dopo aver redatto, letto e sottoscritto il consueto verbale.



A seguito di regolare comunicazione a mezzo PEC, la prosecuzione delle operazioni peritali veniva fissata per il giorno 07 maggio 2019 ore 09.00.

Alla data convenuta, erano presenti, oltre al sottoscritto CTU nominato Arch. Michele Favano, l'avv. Teresa Morello nella qualità di Liquidatore Giudiziale ed il sig. Guarnaccia Natale il quale ha consentito l'accesso ai locali. Assieme ai predetti, erano presenti gli impiantisti specializzati e l'impresa edile invitati dal CTU, rispettivamente le Ditte: Latella Ascensori, Impresa Fratelli Laganà e Zito Elettric (*all. 2*).

Alla presenza dei sopra citati soggetti, si provvedeva ad effettuare una scrupolosa ricognizione dell'impianto inerente l'ascensore, dell'impianto elettrico e delle parti dell'edificio interessate da interventi edili, provvedendo ad ispezioni circostanziate ed ad ulteriori rilievi fotografici, contenuti nel corpo del testo.

Successivamente, a seguito di comunicazione a mezzo PEC, la prosecuzione dei sopralluoghi veniva fissata per il giorno 20 maggio 2019 ore 15.30.

Alla data convenuta, erano presenti, oltre al sottoscritto CTU nominato Arch. Michele Favano, l'avv. Teresa Morello nella qualità di Liquidatore Giudiziale ed il sig. Guarnaccia Natale il quale ha consentito l'accesso ai locali. Assieme ai predetti, erano presenti gli impiantisti specializzati invitati dal CTU, rispettivamente l'Ing. Natale Praticò, il sig. Giovanni Borzumati, il sig. Lorenzo Campolo e sig. Arcangelo Triolo (*all. 2*).

Pertanto, si provvedeva ad effettuare una scrupolosa ricognizione dei luoghi dei locali oggetto di verifica, con ispezione puntuale e specifica.



Dai particolari e puntuali sopralluoghi è emerso quanto già evidenziato sulla CTU redatta e depositata dal sottoscritto e precisamente: *«Il complessivo stato di conservazione dei prospetti appare sufficiente ed in diversi punti sono presenti evidenti fenomeni di ammaloramento dell'intonaco (con evidenti distacchi di intonaco e probabili ulteriori distacchi) per cui sono necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.*

Sono presenti e solo in parte funzionanti gli impianti normali e speciali: elettrico, telefonico, televisivo, igienico sanitario, trasmissione dati, antincendio, videosorveglianza, UPS, gruppo elettrogeno, ascensori e montacarichi; tutta l'impiantistica manifesta un evidente grado di vetustà e necessita di imminenti verifiche e revisioni/innovazioni funzionali idonee a garantire livelli corrispondenti di funzionalità e sicurezza...Risulta del tutto non idoneo l'impianto di condizionamento che attualmente appare del tutto inutilizzabile....».

Al termine dei sopralluoghi, lo scrivente procedeva con l'elaborazione delle risposte ai quesiti oggetto d'incarico, sulla base di quanto appurato e definito anche assieme agli impiantisti specializzati, come di seguito illustrate.

3. DESCRIZIONE DEL CESPITE

Trattasi di un immobile a carattere speciale avente tipologia alberghiera denominato "Grand Hotel de la Ville" a sette elevazioni f.t. oltre il piano seminterrato avente struttura in calcestruzzo armato (c.a.), con ingresso principale da via Zanotti Bianco del Comune di Villa San Giovanni (RC). È situato in una zona semicentrale della città di Villa San Giovanni ed è ubicato in prossimità dello svincolo autostradale del Mezzogiorno A2 (ex A3 SA-RC),



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell.

347.4299112

Email: studiotecnicofavano@alice.it

Pec: arch.michelefavano@pec.it

poco distante anche dalla Stazione Ferroviaria e dal Porto di collegamento con la Sicilia.

Il "Grand Hotel de la Ville" è accessibile, oltre che dall'ingresso pedonale posto in prospicenza alla via Zanotti Bianco, anche da un ingresso carrabile posto sul confine Nord del fabbricato, che consente l'accesso ai locali garage, depositi e vani tecnologici a servizio della struttura alberghiera.

L'immobile è pervenuto alla [REDACTED]

[REDACTED] con regolari atti di compravendita.



L'immobile è censito presso l'Agenzia del Territorio al catasto Fabbricati così come segue:

[REDACTED] Unità immobiliare censita al foglio A/7, particella 399, subalterno 36, categoria D/2, intestata a "[REDACTED]"

Concordato preventivo n. 04/2017



██████████ ██████████", proprietaria per la quota di 1/1;

- Unità immobiliare censita al foglio A/7, particella 399, subalterno 37, categoria area urbana, intestata a "██████████ ██████████", proprietaria per la quota di 1/1;
- Unità immobiliare censita al foglio A/7, particella 399, subalterno 39, categoria lastrico solare - Piano Primo- intestata a



"██████████ ██████████", proprietaria per la quota di 1/1.

Nello specifico l'intero stabile ad uso albergo/ristorazione è così composto: al piano seminterrato sono presenti il locale autori-



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell.

347.4299112

Email: studiotecnicofavano@alice.it

Pec: arch.michelefavano@pec.it

messa, i locali di deposito, gli spogliatoi dei dipendenti, i locali laboratori, due sale riunioni per eventi vari, i servizi igienico sanitari, i locali tecnici ed infine i locali della centrale idrica, termica ed antincendio. A questi ultimi si accede dall'esterno direttamente dalla rampa ubicata lateralmente all'edificio.

Al piano terra sono presenti la Hall con un ampio andito dal quale si accede all'edificio, gli uffici, la cucina con dispensa, un ampio locale adibito a ristorazione, l'area bar, i servizi igienico sanitari ed



infine una corte di pertinenza a livello.

Tutti i piani sono collegati tra loro mediante gli ascensori e il vano scala principale che porta fino all'ultimo livello.

Il primo piano è costituito dal centro benessere, da una sala riunioni, da una sala conferenze, da un deposito, due locali archivio, due camere con bagno ed i servizi igienico sanitari.

E' presente altresì un ampio terrazzo a livello semicoperto, ove è presente una scala esterna che collega il piano inferiore.



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell.

347.4299112

Email: studiotecnicofavano@alice.it

Pec: arch.michelefavano@pec.it

I piani secondo, terzo, quarto e quinto sono composti da n. 15 camere per piano con bagno in camera di varie dimensioni.

Le camere presenti sui vari piani sono disimpegnate da un corridoio che occupa la parte centrale dell'edificio



Il piano sesto ed ultimo piano è composto da cucina con dispensa, sala ristorazione ed un terrazzo distribuito su più livelli; sono presenti ulteriori locali tecnici ed i servizi igienico sanitari.



Superfici complessive:

- piano seminterrato pari a circa 1.032,87 mq.



- piano terra pari a 1.061,10 mq escluse le superfici esterne che sono pari a circa 174,16 mq.
- piano primo pari a circa 677,54 mq escluse le superficie esterne che sono pari a circa 388,68 mq;
- piani 2, 3, 4 e 5 è pari a 626,42 mq per piano escluse le superficie esterne che sono pari a 68,50 mq;
- piano sesto pari a 333,45 mq escluse le superficie esterne che sono pari a 340,38 mq.

La superficie commerciale totale dell'intero stabile relativa a tutti i piani, per come già calcolata nel corpo del testo della Consulenza Tecnica già depositata in cancelleria, misura mq totali pari a **4.939,82**.

4. QUANTIFICAZIONE DELLE SPESE NECESSARIE PER LE EVENTUALI RIPARAZIONI E/O RIATTIVAZIONE DEGLI IMPIANTI

Dai sopralluoghi effettuati con gli impiantisti specializzati e con le imprese edili, si è constatata l'esigenza di dover ripristinare o sostituire alcuni impianti tradizionali e speciali nonché di intervenire con opere di manutenzione straordinaria edilizia (soprattutto sul lastrico solare relativamente alle infiltrazioni di acqua meteorica che percola ai piani sottostanti).

Perciò, sono stati eseguiti dai singoli impiantisti e dalle ditte a vario titolo partecipanti ai sopralluoghi, dettagliati preventivi (*all.3*), formulati a seguito di minuziose verifiche ed ispezioni, riferiti ai differenti adeguamenti o rifacimenti degli impianti finalizzati alla perfetta funzionalità dello stabile adibito ad hotel ristorante.



In alcuni casi, si è dovuto prevedere la sostituzione delle macchine in quanto ormai vetuste ed in disuso, ovvero il rifacimento di alcune tipologie impiantistiche.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa atta alla messa in pristino dello stabile in oggetto:

MANUTENZIONE IMPIANTI E IMMOBILE	
<i>Tipo di impianto</i>	€
Impianto elettrico	27.770,00
Impianto rilevazione fumi	59.431,00
Impianto tv/sat	4.376,77
Impianto idraulico	6.000,00
Impianto antincendio	128.100,00
Impianto ascensori	602,00
Impianto di climatizzazione	132.590,00
Opere edili	69.500,00
TOTALE OPERE	428.369,77

Va altresì specificato, che dagli accertamenti eseguiti, è emersa la necessità di redigere le pratiche autorizzative finalizzate a dare la conformità urbanistica ed edilizia all'immobile. Tali procedure consistono nella redazione della pratica denominata CILA per la diversa distribuzione dei piani seminterrato e primo, nel rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi dell'intero stabile, nella redazione di pratiche DOCFA catastali e nella definitiva SCA (segnalazione certificata di agibilità). L'importo complessivo per



l'espletamento della documentazione amministrativa predetta di regolarizzazione dell'immobile, è pari ad € 12.000,00 (€ dodicimila/00) .

5. DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO INERENTE I CANONI DI AFFITTO

Trattandosi di beni soggetti al momento ad un particolare mercato immobiliare con oscillazioni di prezzi, preferisco effettuare la valutazione del canone di locazione degli immobili di che trattasi con il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi.

Questo procedimento si basa sull'ammissibile equivalenza tra il valore di locazione attuale di mercato dell'immobile (rif. OMI/Agenzie Immobiliari di zona) e la somma della sua produttività futura scontata all'attualità. I redditi futuri possono essere desunti dalle indicazioni di mercato con notevole facilità. In effetti, il mercato indica i redditi lordi presenti e non quelli futuri: da queste indicazioni può trarsi una conclusione, sia pure non determinante, ma in ogni modo utile alla previsione dei redditi futuri. Il mercato, infatti, attraverso le indicazioni della redditività lorda presente, finisce col prospettare la misura della redditività lorda futura nell'ambito del principio della permanenza delle condizioni. Il reddito lordo preso in esame è quello ordinario dovendosi prescindere, nella sua determinazione, da circostanze particolari le quali possono contenere ed esaltare la redditività stessa. Pertanto, il reddito lordo ordinario ha il significato comunemente più frequente, dovendosi determinare il reddito che per la specifica



classe d'immobile può essere dispiegato con maggiore frequenza. I redditi annui sono, ovviamente, diversi, tra i diversi immobili da valutare, poiché gli stessi variano in funzione della superficie, della destinazione d'uso, della zona, dell'anno di costruzione, dello stato di manutenzione, ecc.

Da indagini eseguite nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima a destinazione speciale di albergo, suffragate da considerazioni di carattere generale sul mercato immobiliare urbano e da ulteriori fonti OMI, è risultato per immobili analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli da stimare, un reddito lordo annuo di:

$$RI = 4.939,82 \text{ mq} * € 75,00 = € 370.486,50$$

Determinato il reddito lordo, può ottenersi il reddito netto attraverso l'analisi di tutte le spese che, ordinariamente la gestione di un immobile comporta a carico di un proprietario/titolare.

Dette spese consistono, per tutti i beni immobili ad uso speciale, essenzialmente nel seguente ordine:

spese di manutenzione ordinaria	1,0% - 7,0%	di RI
spese per servizi	1,0% - 3,0%	di RI
alee di improduttività	1,0% - 3,0%	di RI
spese per assicurazione	0,0% - 3,0%	di RI
spese per ammortamento	0,0% - 2,0%	di RI
spese per imposte	15,0% - 25,0%	di RI

Per dette spese, a carico del conduttore, è da ritenersi ordinaria una sommatoria pari a circa il:



40% di RI

Avremo pertanto il seguente Reddito netto (Rn)

$$R_n = 0,60 \times RI = 0,60 \times \text{€ } 370.486,50 = \text{€ } 222.291,90 \text{ annui}$$

€ 18.524,32 mese

6. Conclusioni

In conclusione, si può affermare che il valore relativo al canone di locazione è pari ad **€ 222.291,90 annui (duecentoventiduemiladuecentonovantinomila/90)** ovvero **€ 18.524,32 mese (diciottomilacinquecentoventiquattro/32)**, le spese necessarie al fine di rendere perfettamente funzionale lo stabile adibito ad albergo – ristorazione – sala convegni è pari (sommando tutte le lavorazioni indicate in tabella) ad **€ 428.369,77 (€ quattrocentoventottomilatrecentosessantannove/77)**, mentre i costi necessari per l'espletamento della documentazione amministrativa di regolarizzazione dell'immobile sono pari ad **€ 12.000,0 (€ dodicimila)**, precisando che detti costi (compresi quelli per la messa in funzione degli impianti) oggi precisati in dettaglio in risposta ai nuovi quesiti, erano già stati previsti e quantificati generalmente nella decurtazione apportata al valore di stima dell'immobile contenuta nella perizia di congruità già dallo scrivente CTU depositata.

Nella certezza di avere fedelmente adempiuto al mio compito di C.T.U, al solo scopo di far conoscere al G.D. la Verità, tanto dovevo e tanto rilascio ad espletamento dell'incarico affidatomi.



Studio di Consulenza Tecnico Legale
Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell.
347.4299112
Email: studiotecnicofavano@alice.it
Pec: arch.michelefavano@pec.it

La presente relazione tecnica ed i relativi allegati vengono depositati telematicamente dal sottoscritto C.T.U. in Cancelleria, unitamente alla nota di liquidazione delle Competenze Professionali.

Reggio Calabria, li 30.09.2018

In fede
(Il C.T.U. Arch. Michele Favano)

A circular professional stamp for Michele Favano, an architect in Reggio Calabria. The stamp contains the text: "CONSIGLIO REGIONALE ARCHITETTI REGGIO CALABRIA", "MICHELE FAVANO", and "N. Iscr. 1447 - Sez. A - Sett. a". A handwritten signature in blue ink is written over the stamp.